



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

FİNANSAL TABLOLAR



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Vadi Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetim Kuruluşu	EREN BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Giriş

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket")'nin 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun, nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz.

Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

2) Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimine uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

3) Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

EREN Bağımsız Denetim A.Ş.

Member Firm of GRANT THORNTON International

Aykut HALİT

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 08/08/2025

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.167.625.197	1.651.156.859
Ticari Alacaklar		170.195.884	24.169.517
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7-27	157.672.341	16.427.844
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	12.523.543	7.741.673
Diğer Alacaklar		31.632.293	9.278.046
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	31.632.293	9.278.046
Stoklar	9	12.139.235.043	13.198.423.377
Peşin Ödenmiş Giderler	11	12.540.154	13.103.289
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	20.478.966	35.276.648
Diğer Dönen Varlıklar		80.286.757	86.021.789
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	10	80.286.757	86.021.789
ARA TOPLAM		13.621.994.294	15.017.429.525
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		13.621.994.294	15.017.429.525
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	8.281.949.020	8.272.944.717
Maddi Duran Varlıklar	14	105.043.205	110.400.002
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		104.695	159.074
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	104.695	159.074
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		8.387.096.920	8.383.503.793
TOPLAM VARLIKLAR		22.009.091.214	23.400.933.318
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Finansal Yükümlülükler	12	45.438	40.885
Ticari Borçlar		9.397.850	17.397.361
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7-27	876.232	1.796.623
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	8.521.618	15.600.738
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17.a	3.555.537	2.551.919
Diğer Borçlar		372.833	14.428
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	372.833	14.428
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11	9.263.027	2.804.372
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.545.918	3.508.719
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17.b	3.254.910	2.165.388
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	10	291.008	1.343.331
ARA TOPLAM		26.180.603	26.317.684
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		26.180.603	26.317.684
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		5.710.288	4.952.968
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	5.710.288	4.952.968
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.016.328	1.516.713
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17.c	3.016.328	1.516.713
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		5.485.175.982	6.054.917.614
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.493.902.598	6.061.387.295
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.520.083.201	6.087.704.979
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		16.489.008.013	17.313.228.339
Ödenmiş Sermaye	18.a	659.000.000	659.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18.a	3.127.441.924	3.127.441.924
Geri Alınmış Paylar (-)	18.c	-49.127.721	
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18.b	2.143.004.031	2.143.004.031
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-351.022	44.802
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-351.022	44.802
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18.d	63.227.560	14.099.839
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18.e	11.320.510.022	12.629.431.447
Net Dönem Karı veya Zararı		-774.696.781	-1.259.793.704

TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		16.489.008.013	17.313.228.339
TOPLAM KAYNAKLAR		22.009.091.214	23.400.933.318

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2024 - 30.06.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	52.539.152	23.807.622	24.050.621	13.109.547
Satışların Maliyeti	19	-19.480.693	-65.980.059	-14.686.368	-62.892.360
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		33.058.459	-42.172.437	9.364.253	-49.782.813
BRÜT KAR (ZARAR)		33.058.459	-42.172.437	9.364.253	-49.782.813
Genel Yönetim Giderleri	20	-61.917.922	-63.373.291	-31.564.961	-33.448.024
Pazarlama Giderleri	20	-3.844.153	-1.333.830	-2.966.679	-949.581
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.508.375	1.274.397	-1.051.643	-123.870
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-2.312.777	-10.265.613	-47.889	-1.582.694
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-33.508.018	-115.870.774	-26.266.919	-85.886.982
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	9.883.329	3.552.827	0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	23		-833.191.590	0	-833.191.590
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-23.624.689	-945.509.537	-26.266.919	-919.078.572
Finansman Gelirleri	24	289.496.956	-639.701	88.123.561	53.766
Finansman Giderleri	24	-365.891	409.965.795	-17.258	270.895.053
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	30	-1.606.183.960	-423.720.882	-594.261.585	-144.623.928
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-1.340.677.584	-959.904.325	-532.422.201	-792.753.681
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		565.980.803	0	350.952.928	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	-3.591.190	0	-3.591.190	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	25	569.571.993	0	354.544.118	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-774.696.781	-959.904.325	-181.469.273	-792.753.681
DÖNEM KARI (ZARARI)		-774.696.781	-959.904.325	-181.469.273	-792.753.681
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları	26	-774.696.781	-959.904.325	-181.469.273	-792.753.681
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	26	-1,17556000	-1,59226000	-0,27537000	-1,31500000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)	26	-1,17556000	-1,59226000	-0,27537000	-1,31500000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-395.824	1.229.844	-764.062	-168.362
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17.c	-565.463	1.229.844	-1.091.517	-168.362
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		169.639	0	327.455	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri			0		
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-395.824	1.229.844	-764.062	-168.362
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-775.092.605	-958.674.481	-182.233.335	-792.922.043
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-775.092.605	-958.674.481	-182.233.335	-792.922.043

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-958.011.342	-995.135.672
Dönem Karı (Zararı)		-774.696.781	-959.904.325
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.076.161.261	1.733.190
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14-15	7.835.562	7.821.335
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	9		58.528.214
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.931.948	3.121.203
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	17.c-17.b	2.931.948	3.121.203
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-289.180.546	-409.326.094
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		-289.496.956	-409.965.795
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		316.410	639.701
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			839.372.490
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Diğer Düzeltmeler			839.372.490
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	25	-565.980.803	
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-9.883.329	-3.552.826
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	23	-9.883.329	-3.552.826
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-221.884.093	-494.231.132
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		882.022.271	-40.624.932
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-146.638.153	11.010.870
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	27	-141.244.497	11.044.064
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	-5.393.656	-33.194
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-22.605.161	-8.710.448
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	-22.605.161	-8.710.448
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	1.046.493.676	-4.154.568
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-7.999.511	-56.825.115
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	27	-920.391	-51.561.664
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	-7.079.120	-5.263.451
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	17	898.722	-2.464.090
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.115.725	1.160.539
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	1.115.725	1.160.539
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	6.458.655	-1.018.388
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		4.298.318	20.376.268
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-968.835.771	-998.796.067
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		11.206.492	3.053.372
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-382.063	607.023
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.545.360	-8.976.061
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13-14-15	13.098.227	372.605
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14-15	-14.643.587	-3.167.774
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-6.180.892
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		240.057.378	403.521.207
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-49.127.721	
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-49.127.721	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	12	4.553	-5.804.887
Ödenen Faiz		-316.410	-639.701
Alınan Faiz		289.496.956	409.965.795
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-719.499.324	-600.590.526
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-719.499.324	-600.590.526

DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.651.156.859	1.925.332.219
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		235.967.662	499.674.045
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.167.625.197	1.824.415.738

Carı Dönem																		
01.01.2025 - 30.06.2025	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer demeler																	
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	18			-49.127.721					49.127.721		-49.127.721						-49.127.721
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																	
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması																	
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																	
	Kontrol Görecü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler																	
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																	
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüęün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Deęerine Dahil Edilen Tutar																	
	Opsiyonların Zaman Deęerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüęün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Deęerine Dahil Edilen Tutar																	
	Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşeninin Deęerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüęün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Deęerine Dahil Edilen Tutar																	
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüęün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Deęerine Dahil Edilen Tutar																	
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																	
	Dönem Sonu Bakıyeler	18	659.000.000	3.127.441.924	-49.127.721	2.143.004.031	-351.022		63.227.560	11.320.510.022	-774.696.781	16.489.008.013					16.489.008.013	